Deutscher Bundestag **Drucksache 14/6848**
14. Wahlperiode 30. 08. 2001

Antrag

der Abgeordneten Christine Ostrowski, Maritta Böttcher, Dr. Ruth Fuchs, Dr. Klaus Grehn, Gerhard Jüttemann, Dr. Barbara Höll, Rolf Kutzmutz, Dr. Christa Luft, Kersten Naumann, Rosel Neuhäuser, Dr. Uwe-Jens Rössel, Roland Claus und der Fraktion der PDS

Vorschläge der Bund-Länder-Arbeitsgruppe Wohnungsleerstand Ost sachgerecht modifizieren und umsetzen

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest :

Die Bundesregierung kündigte am 15. August 2001 ein bis 2009 verlängertes und auf 2,2 Mrd. DM aufgestocktes Programm für den Umbau der Städte im Osten an. Das Programm „Stadtumbau Ost“ soll darauf abzielen, dem drohenden physischen Verfall und der sozialen Erosion in den Städten entgegenzuwirken, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit zu erhalten und zu stärken.

Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung, der notwendige Rückbau des Wohnungsüberhangs, Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen sowie die Wohneigentumsbildung in der Stadt gefördert werden.

Mit dem Kabinettbeschluss sind aber die Empfehlungen der von der Bundesregierung beauftragten Bund-Länder-Arbeitsgruppe zum Wohnungsleerstand Ost, die ihren Bericht und ihre diesbezüglichen Vorschläge am 14. Juni 2001 vorgelegt hatte, nur unzureichend umgesetzt.

– 300 Mio. DM, ab 2006 nur noch 200 Mio. DM Bundesfinanzhilfen im Jahr sind nicht viel mehr als ein Tropfen auf den heißen Stein.

– Um in den Genuss von einer Mark aus dem Programm des Bundes zu kommen, müssen die Länder eine weitere Mark hinzulegen. Der Leerstand ist aber besonders katastrophal in den strukturschwachen Gebieten. Dort haben Länder und Kommunen in der Regel Schwierigkeiten, ihren Eigenanteil zu leisten.

– Abrisskosten sollen vorwiegend über zinsverbilligte Kredite gefördert werden. Nur wenn das nicht möglich ist, sollen dafür max. 100 DM/qm Zuschüsse gewährt werden. Die Wohnungsunternehmen sind aber häufig bereits so überschuldet, dass auch neue zinsverbilligte Kredite und damit zusätzliche Kapitalkosten sie weiter in den Ruin treiben.

– Zwar wird die Investitionszulage für Sanierungen in den Innenstädten erhöht. Durch den erhöhten Selbstbehalt, den die Wohnungsunternehmen zu tragen haben, werden aber weniger aufwendige Modernisierungsmaßnahmen außerhalb der Innenstädte nicht mehr begünstigt. Das betrifft vor allem

die Plattenbausiedlungen. Hier wird die Situation, was den Erhalt und die Sanierung noch immer preisgünstiger Wohnungen betrifft, verschlechtert.

– Das Geld fließt zunächst nur sehr spärlich. Nur 15 Mio. DM sollen 2002 tatsächlich ausgezahlt werden, der Rest gilt als Verpflichtungsermächtigung für die Folgejahre.

Ein Teil der Mittel wird zudem von der Wirtschafts- und Städtebauförderung, die Arbeitsplätze erhalten und schaffen – und damit die Ansiedlung junger Menschen ermöglichen sollen – umgeschichtet und nicht zusätzlich zur Verfügung gestellt.

Allein die Tatsache, dass die Wohnungsunternehmen im Osten durch abgewiesene Restitutionsanträge rund 150 000 oftmals leer stehende, stark sanierungsbedürftige Altbauwohnungen übernehmen mussten und selbst dafür noch Altschulden in Höhe von mehr als 1 Mrd. DM an den Erblastentilgungsfonds abführen müssen, lässt das Sonderprogramm deutlich unzureichend erscheinen.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung daher auf,

die Vorschläge der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zum Wohnungsleerstand Ost vom 14. Juni 2001 unter folgenden Prämissen sachgerecht zu modifizieren und umzusetzen:

1. Mittelbereitstellung

   a) Die Bundesregierung stellt für das Stadtumbauprogramm Ost ab dem Jahr 2002 bis 2005 jährlich 300 Mio. DM aus allgemeinen Haushaltsmitteln des Bundes zur Verfügung. Der Finanzierungsanteil der Länder beziffert sich gleichfalls auf 300 Mio. DM jährlich.

      Es wird angestrebt, dass sich die Kommunen mit 150 Mio. DM jährlich beteiligen, wobei in konkreten, begründeten Einzelfällen der kommunale Anteil reduziert werden bzw. gänzlich unterbleiben kann. In diesen Fällen wird der reduzierte bzw. unterbliebene kommunale Eigenanteil vom Bund übernommen.

      Im Grundsatz ist zu gewährleisten, dass eine Mindestsumme von 750 Mio. DM jährlich für das Stadtumbauprogramm nicht unterschritten wird. Es ist zu sichern, dass die jährlichen Mittel in den jeweiligen Jahren vollständig als Barmittel zur Verfügung stehen.

   b) Darüber hinaus sind alle anderen vorhandenen Förderprogramme, einschließlich des reformierten sozialen Wohnungsbaus, für den Stadtumbau Ost zu öffnen.

   c) Über die Mittelbereitstellung und die Höhe der Mittel für den Stadtumbau Ost ab dem Jahr 2006 wird nach Analyse der Ergebnisse und der Situation zum gegebenen Zeitpunkt neu entschieden.

2. Zuschussprogramm

   a) Die Mittel aus dem Stadtumbauprogramm Ost werden den Gemeinden in Anlehnung an die Regelungen bei der Städtebauförderung zur Verfügung gestellt. Dabei ist grundsätzlich zu sichern, dass von den Regeln – wie beispielsweise dem Eigenanteil der Kommunen – abgewichen werden kann, wenn es die finanzielle Situation der Kommune erforderlich macht.

   b) Förderfähige Maßnahmen sind insbesondere

      – die Erarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten unter der Beteiligung der Wohnungswirtschaft sowie von Mietervertretungen, was von den Gemeinden zu garantieren ist,

– der Rückbau von Wohngebäuden,

– die Anpassung der städtischen Infrastruktur,

– die Wiedernutzung der freigewordenen Flächen wie ihre Revitalisierung zur Verbesserung des Wohnumfeldes.

c) Es sind geeignete Regelungen zu treffen, die den Wohnungsunternehmen den Anspruch auf die erforderlichen Zuschussmittel für Rückbaumaßnahmen durch die Gemeinden garantieren.

Der Anteil der den Wohnungsunternehmen zu garantierenden Zuschussmittel für Rückbaumaßnahmen bestimmt sich nach der für die Gemeinde erforderlichen Bestandsanpassung der Wohnungsanzahl an den tatsächlichen, langfristig prognostizierten Bedarf.

d) Die Zuschussmittel für Abriss und Rückbau werden als pauschale Zuschüsse an die Wohnungsunternehmen ausgereicht. Die Höhe der Pauschale liegt bei mindestens 150 DM/qm. Von dieser Höhe ist nach oben abzuweichen, wenn es die Lage des Wohnungsunternehmens und die konkreten Abrissmaßnahmen (Planung, Entkernung, Abriss) sowie die damit verbundenen weiteren Maßnahmen und Kosten (Organisation Freizug, Übernahme Umzugskosten, Herrichten von Ersatzwohnungen etc.) erforderlich machen.

e) Die Höhe der Pauschale ist so zu bemessen, dass damit die Finanzierung der Rückbaumaßnahmen gewährleistet wird und keine zusätzliche Kreditaufnahme durch das Wohnungsunternehmen erfolgen muss.

3. Erhöhung der Investitionszulage für Mietwohnungen des innerstädtischen Altbaus und denkmalgeschützte Bauten

Das Investitionszulagengesetz 1999 ist folgendermaßen zu ändern:

a) Die Investitionszulage für Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden in

Sanierungs-, Erhaltungs- und Kerngebieten und denkmalgeschützten Bauten der 50er Jahre wird deutlich erhöht. Der Fördersatz wird von 15 auf 22 Prozent angehoben, die förderfähigen Kosten von 1 200 DM/qm auf max. 2 400 DM/qm angehoben, abzüglich eines nicht förderfähigen Selbstbehalts von 100 DM/qm.

Bei den anderen Gebäuden und außerhalb dieser Gebiete besteht die Förderung laut Investitionszulagengesetz 1999 unverändert fort.

b) Die Investitionszulage für Neubau ist zu streichen.

4. Eigenheimzulage

Die Grundförderung der Eigenheimzulage für Erwerb und Sanierung im Bestand wird auf das Niveau der jetzt gültigen Zulage für Neubau angehoben (von 2 500 DM pro Jahr auf 5 000 DM pro Förderjahr). Die Grundförderung der Eigenheimzulage für Neubau wird auf das Niveau der jetzigen Bestandsförderung (von 5 000 DM auf 2 500 DM pro Förderjahr) abgesenkt, außer für den Erwerb von Wohneigentum und Lückenbebauung innerhalb der innerstädtischen Bereiche.

Die Bundesregierung wird aufgefordert, unverzüglich alle Voraussetzungen zu treffen, die o. g. modifizierten Vorschläge zügig umzusetzen.

Berlin, den 29. August 2001

Roland Claus und Fraktion

Begründung

Die Vorschläge der Bundesregierung vom 15. August 2001 und der Bund-Länder-Arbeitsgruppe vom 14. Juni 2001 sind in ihren Hauptbestandteilen nicht ausreichend, die Krise der ostdeutschen Wohnungswirtschaft zu beheben und gleichzeitig den notwendigen Stadtumbau zu gewährleisten.

Insbesondere sind die Zuschüsse in Höhe von 100 DM/qm für Rückbaumaßnahmen deutlich zu gering bemessen. Bekanntlich betragen allein die Altschulden bereits 150 DM/qm. Die Zuschüsse sind deshalb mindestens in Höhe von 150 DM/qm zu gewähren.

Zudem ist die Absicht völlig unangemessen, diese Zuschüsse nur auszureichen, wenn die Wohnungsunternehmen gleichzeitig auf Kredite eines Darlehensprogramms der Kreditanstalt für Wiederaufbau zurückgreifen. Bekanntlich wirken die auf den leer stehenden Wohnungen liegenden Verbindlichkeiten nach Auffassung der Expertenkommission noch schwerwiegender, als die auf diesen Wohnungen liegenden unmittelbaren finanziellen Belastungen.

Die Zuschüsse müssen in ihrem Umfang und in ihrer Höhe so bemessen sein, dass damit die Finanzierung von Abriss- und Rückbaumaßnahmen ohne weitere Kreditaufnahme möglich ist. Momentan ist auch nicht gesichert, dass die Wohnungsunternehmen die erforderlichen Kredite für Rückbau überhaupt erhalten, deshalb ist ihr Anspruch auf die Zuschüsse zu garantieren.

Die Pläne zur Umgestaltung der Investitionszulage, insbesondere zu einem Selbstbehalt von 100 DM/qm, der bei den Zulagen herausgerechnet wird, sind zwar für die Revitalisierung der Innenstädte geeignet, gefährden aber die Instandhaltung und Aufwertung der Bestände außerhalb dieser Quartiere – vor allem dort, wo die Mehrzahl der Wohnungsbestände aus Plattenbausiedlungen der 60er bis 80er Jahre bestehen. Die damit verbundenen hohen Investitionsverluste wirken sich nicht nur äußerst nachteilig auf die Wohnungsunternehmen, deren Bestände sowie die Wohnqualität der Mieterinnen und Mieter, sondern auch auf die ortsansässige Bauwirtschaft aus.

Die beabsichtigte Umkehrung der Höhe der Grundförderung bei der Eigenheimzulage soll die Umlenkung des Wohneigentumserwerbs auf die zu erhaltenden Bestände bewirken. Bleibt es bei dem bisherigen Vorschlag der Bundesregierung, wird die modifizierte Zulage erst bei hohen Investitionskosten lukrativ, was einkommensstarke Erwerber und Erwerberinnen bevorzugt, einkommensschwache dagegen benachteiligt und die beabsichtigte Umlenkung des Erwerbs von Wohneigentum vom Neubau auf den Bestand in Frage stellt.

Deshalb ist die Eigenheimzulage für Erwerb und Sanierung im Bestand auf das Neubauniveau zu heben. Die Neubauzulage sollte dafür, mit Ausnahme der innerstädischenWohngebiete, für eine gewisse Zeit, evtl. bis 2009, um die Hälfte gesenkt werden.

Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon (02 28) 3 82 08 40, Telefax (02 28) 3 82 08 44
ISSN 0722-8333